

Spații industriale

Stoc excendentar, chirii în stagnare

Stocul total de spații industriale moderne a atins aproximativ 1,4 milioane de mp în România la finalul anului 2011, din care 882.500 mp, respectiv 63% din stocul național, sunt concentrați în Capitală.

Nicio livrare nu a fost înregistrată în trimestrul 1 din 2012 și analiștii DTZ nu se așteaptă ca proiecte majore să demareze în cursul acestui an, întrucât dezvoltatorii condiționează inițierea unei noi construcții de semnarea unui contract de tip build-to-suit sau de o pre-închiriere semnificativă. În aceste condiții, dezvoltările de tip build-to-suit vor rămâne principalul stimulente al activității de construcții pe acest segment.

* * *

Nivelul închirierilor de spații industriale și logistice de clasă A și B a atins cea mai mare cifră din 2008, respectiv 200.000 mp, din care 110.000 au fost tranzacții încheiate în București.

Totalul închirierilor în București a evoluat de la 70.000 mp în 2009 la 110.000 mp în 2011. În alți poli industrial-logistici, precum Ploiești, Timișoara, Pitești și Brașov, absorbția totală a crescut de la 30.000 mp în 2009 la peste 80.000 mp tranzacționați în 2011.

Piața spațiilor industriale și logistice din țara noastră este caracterizată încă de un stoc excendentar, fără schimbări semnificative ale gradului de neocupare în primele trei luni ale acestui an. Și aceasta în ciuda creșterii volumului tranzacțiilor înregistrate la finalul anului 2011 față de anul precedent.

Anul trecut s-au finalizat aproximativ 70.000 mp de spații industriale și logistice în România, din care 30.000 au fost dezvoltate speculativ - 10.000 mp în Timișoara de către VGP și 20.000 mp în Ploiești, de Alinso Group. Nicio dezvoltare nouă sau extensie la un proiect existent nu au fost finalizate în București, dezvoltatorii așteptând să își închirieze spațiile vacante sau să încheie contracte de pre-închiriere, potrivit companiei de servicii imobiliare DTZ.

Creșterea producției și a exporturilor a făcut din România un punct de interes pentru investitorii străini care și-au îndreptat atenția anul trecut către spații de depozitare moderne și eficiente. Marian Orzu, Head of Industrial Department CBRE România este de părere că zona de est a României începe să prezinte un potențial semnificativ pentru atragerea de investiții în următorii ani, factorii cheie fiind

potențialul de forță de muncă ieftină cauzat de rata crescută a șomajului din zonă, dar și planurile de dezvoltare a infrastructurii în regiune.

Zona de vest a țării rămâne în continuare interesantă pentru investiții în domeniul industrial datorită infrastructurii dezvoltate și apropierea de Occident. Dar, pe termen lung, forța de muncă din zonă va fi ocupată și va deveni scumpă. De asemenea, orașele-satelit ale capitalei, Ploiești și Pitești, sunt în plină dezvoltare, iar investitorii din domeniul industrial se arată interesați de aceste zone. Piteștiul atrage investiții în industria auto, iar Ploieștiul în industria petrolieră și activități conexe. Un exemplu în acest sens este prezența companiei americane Halliburton în Ploiești West Park unde a închiriat 2.700 mp pentru o unitate de producție și 5.000 mp platformă betonată. În următorii 3 ani, marele trust american urmează să își extindă suprafața închiriată în cadrul complexului industrial Ploiești West Park, mai spune Marian Orzu, Head of Industrial Department CBRE România.

Spațiile logistice de clasă A sunt cele mai căutate

Cele mai tranzacționate proprietăți rămân spațiile logistice de clasă A în parcurile dezvoltate pe parcursul anilor de marii jucători de pe piață în zona de vest a Bucureștiului de-a lungul autostrăzii A1 sau în marile orașe industriale: Ploiești, Timișoara, Arad, Brașov, Pitești, consideră Rodica Târcavu, Head of Industrial Dept, DTZ Echinox. Domnia sa menționează în acest sens Europolis Park Bucharest deținut de CA IMMO și dezvoltat de Cefin Real Estate care a absorbit aproximativ 24.000 mp de cerere în cursul anului 2011, sau Ploiești West Park dezvoltat de Alinso Group care a atras chiriași cu suprafețe depășind 20.000 mp tot în cursul anului 2011.

Mai puțin atractive sunt proprietățile mai vechi, de regulă cele de clasă B, care nu conferă confort chiriașului din punct de vedere al calității construcției, a posibilității de extindere, certitudinii



Marian Orzu, Head of Industrial Department CBRE România

că va obține toate avizele de la autoritățile competente pentru funcționarea conform obiectului de activitate specific al fiecăruia sau al eventualelor restricții de circulație pentru camioane, mai spune Rodica Târcavu.

Producătorii încep să ocupe spațiile industriale

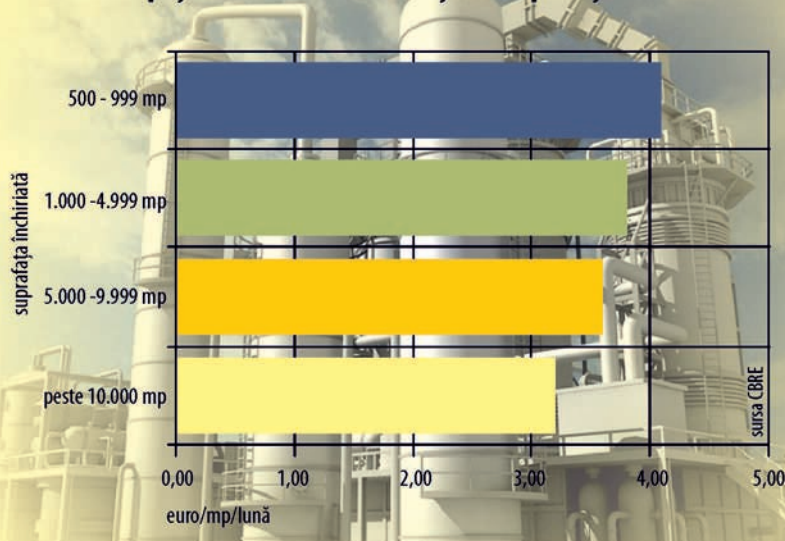
Spațiile industriale au trei categorii de clienți: retailerii, companii de logistică și producători. Tendința începută anul trecut, prin care producătorii vor deveni lideri în fața companiilor de logistică și retail, va continua și în acest an, apreciază Marian Orzu de la CBRE România.

În același timp Rodica Târcavu de la DTZ Echinox subliniază că activi sunt în general producătorii sau furnizorii din industria auto și a echipamentelor electronice (Craiova, Pitești, Timișoara), companiile din industria chimică, petrolieră sunt mai active în Ploiești, iar în Capitală cererea provine în principal de la distribuitorii de mărfuri generale (segmentul FMCG), precum și de la companiile de logistică.

Chirii de la 2,5 euro pentru spații B până la un maxim de 4,1 euro/mp/lună pentru spații A

Chiria prime pentru clădirile industriale

Chiria spațiilor industriale în funcție de suprafața închiriată





Parc industrial Sărățel, județul Bistrița Năsăud

de clasa A se situează la 4,1 eur/mp, nivel la care s-a stabilizat la finele anului trecut. Totuși, la tranzacționare acest preț suferă mai multe modificări în funcție de durata contractuală, suprafața cerută și de tipul activității. Dezvoltatorii dau dovadă de mai multă flexibilitate în fața chiriașilor.

„În următoarele luni, estimăm că valoarea chiriei pentru spațiile logistice și industriale din zona București, dar și în țară, va rămâne la valorile actuale”, menționează Marian Orzu, de la CBRE România.

Totuși, Rodica Târcavu de la DTZ Echinox, este de părere că prețurile de

Rodica Tarcavu, Head of Industrial Dept, DTZ Echinox



închiriere ale spațiilor logistice din România au înregistrat o scădere ușoară, ajustându-se la nivelul modest al cererii. Acestea s-au înscris, în primul trimestru din 2012, în intervalul 3,5 – 3,7 euro/ mp/ luna, pentru suprafețe ce depășesc 5.000 mp. Chiriile de referință pentru spațiile industriale și logistice moderne sunt comparabile cu cele din alte capitale din Europa Centrală și de Est, precum Praga, Budapesta sau Kiev, dar rămân încă sub nivelul chiriilor din Varșovia.

Pentru depozite de clasă B, chiriile solicitate variază între 2,5 și 3 euro/ mp/ lună, proprietarii acestor spații demonstrând o mai mare flexibilitate pentru companiile care și-au diminuat nivelul activității sau care și-au redus dramatic costurile operaționale.

Pentru finalul anului, DTZ Echinox estimează un nivel constant al chiriilor. O scădere s-ar putea înregistra totuși, în funcție de evoluția contextului economic mai amplu al zonei Euro.

Numai Turda Industrial Park va mări stocul de spații industriale în acest an

Cum cererea pentru spații industriale vine predominant din zona producției, care nu se poate mula în proporție mare pe spațiile logistice standard, Marian Orzu se așteaptă la o creștere a tranzacțiilor de tip „construcții la cerere”, dar nu și la o creștere a stocului

speculativ de spații industriale în București.

Singura zonă activă va fi Turda, unde fondul de investiții britanic Europa Capital, parte din Rockefeller Group International, împreună cu dezvoltatorul spaniol Graells & Llonch vor dezvolta prima faza a proiectului Turda Industrial Park (peste 10.000 mp spații de depozitare care se vor livra în trimestrul IV din 2012), terenul având suprafața totală de 58 de hectare.

În afara acestui proiect, Rodica Târcavu ne-a spus că nu există nici un proiect major anunțat spre livrare nici pe piața din București, nici în celelalte orașe reprezentative (Timișoara, Arad, Ploiești, Brașov), dezvoltatorii dorind să își ocupe spațiile vacante existente în parcurile lor sau să semneze contracte de tip “build to suit” (construcții la cerere).

Suprafața medie a spațiilor industriale și logistice închiriate în București a fost de 2.600 - 3.000 mp, cu numai trei tranzacții ce depășesc 8.000 mp. La nivel național, tendința a fost către mai puține tranzacții de dimensiuni mai mari - un total de 10 tranzacții, comparativ cu 30, în București. Suprafața medie a acestora a fost de 6.000 mp.

Rata de neocupare pentru spații logistice și industriale din București s-a situat în 2011, între 9% și 12%, relevând o ușoară îmbunătățire față de anii precedenți. Primul trimestru din 2012 nu a adus schimbări semnificative de la acest nivel.

În ciuda activității intense din 2011, orașe precum Timișoara, Arad și Ploiești au încă un grad de neocupare de aproximativ 15%.

